

HIPOTECA RECÍPROCA. GASTOS COMUNES. EJECUCIÓN DE HIPOTECA. ESCRITURA JUDICIAL

Resumen

El proceso de ejecución de hipoteca recíproca tiene por objeto enajenar la unidad gravada. En virtud de haberse emplazado a la propietaria y a sus sucesores a cualquier título, el remate y escrituración judicial de la propiedad son posibles.

Informes: Civil y Procesal

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1. Se promueve ejecución de hipoteca recíproca por deuda de gastos comunes del inmueble de Montevideo padrón n.º 0000/701 contra la promitente compradora y los promitentes vendedores en calidad de presuntos herederos de la propietaria. Se presenta:

- Testimonio por exhibición de escritura matriz de reglamento de copropiedad de fecha 20.7.1961. Del artículo decimoséptimo luce constitución de hipoteca recíproca por el 20 % del valor real y renuncia a la prioridad: si los acreedores son instituciones nacionales y municipales, por todo el crédito, y si son particulares, la renuncia será de hasta el 70 %. En el artículo vigesimoprimerero luce que a efectos de convocatoria a asambleas y a todos los demás efectos se tendrá como domicilio de cada propietario su propia unidad, a menos que haya comunicado otro ante el administrador, para que lo inscriba en el registro de propietarios.
- Testimonio por exhibición de acta de asamblea general extraordinaria de fecha 24.7.2012 en segunda convocatoria.

Puesto a consideración, se decide iniciar acciones judiciales a la unidad 701 por la deuda de gastos comunes que debe al edificio, que asciende a la suma de \$ 18.657.

2. *Intimación.* Por decreto .../2012, de fecha 25.10.2012, se dispone intimación de pago contra las personas referidas por la suma de \$ 18.657, más reajustes e intereses (cumplida el 8.11.2012).

3. *Embargo.* Por decreto .../2013, de fecha 25.2.2013, se dispone embargo específico del bien.

4. El ejecutante manifiesta que el Registro de la Propiedad Inmueble observó el oficio que comunicaba el embargo trabado en autos por lucir promesa de compraventa del año 1991 y solicitó nuevo oficio que aclare que LMCD es promitente compradora y que los restantes codemandados son copropietarios del inmueble.

5. *Citación de excepciones.* Cumplida contra las personas mencionadas el 13.9.2013.

6. *Intimación de entrega de títulos.* Se dispuso intimación de entrega de títulos por decreto .../2013, de fecha 2.12.2013 (cumplida el 10.12.2013).

7. En escrito de fs. ... , el ejecutante manifiesta:

Al realizarse el certificado notarial con el estudio de títulos, se constata del proceso dominial que la propietaria del bien objeto de este proceso es la Sra. BACM; lo adquirió siendo soltera en el año 1961. En el año 1962 falleció, en igual estado civil; se inició el trámite sucesorio, pero este no se culminó y no hay declaratoria de herederos. A efectos de poder proseguir con la ejecución hipotecaria, corresponde se emplace por edictos a los herederos de BACM y a los herederos de estos.

8. Por decreto n.º .../2015 se solicita a la oficina actuaria informe quiénes lucen como últimos titulares del inmueble para establecer de forma correcta la legitimación pasiva. Por informe de la oficina actuaria de fecha 29.6.2015 se comunica lo siguiente:

- Del certificado agregado a fojas ... de fecha 20.7.2012 n.º ... surgen los últimos titulares registrales (los mismos que se nombran en informe de fojas ... del expediente): LMCD (promitente adquirente), CACF, MBCF, MCCF, YMCM, JFPC, JCCM, VCCM y GCMC (promitentes enajenantes y presuntos herederos).
- Hay sucesiones inscriptas de las que surgen herederos que no figuran en la promesa:
 - a. Sucesión de MEC (fallecida el 7.8.1971), de fecha 28.8.1991, inscripción n.º ... , f.º ... , l.º ... Surgen cuota parte (1/6) y dos herederos: CCMC y NFC (Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, ficha ...).
 - b. Sucesión de ITCM, de fecha 19.7.1990, inscripta con el n.º ... , al f.º ... , del l.º ... Surge cuota parte (1/6); no surgen herederos (Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, ficha ...).
 - c. Sucesión de ZVCM (fallecida el 12.4.1989), de fecha 1.6.1990, inscripción n.º ... , f.º ... , l.º ... Surgen cuota parte (1/6) y un heredero: JFPC (Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, ficha ...).
- También luce compraventa de fecha 21.12.1961 en la que BACM adquiere la totalidad del inmueble, inscripción n.º ... , f.º ... , l.º ... , de fecha 27.12.1961.

9. En certificado notarial de fojas ... se controlan las sucesiones que lucen de la información registral. Se informa que BACM falleció soltera el 2.2.1962 y que se inició sucesión ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, n.º ... , f.º ... , l.º ... , trámite que se encuentra archivado desde el año 1970. En ampliación de certificado notarial de fs. ... se certifica que la última titular del bien es BACM, fallecida el 2.2.1962, con sucesión sin culminar.

10. Por resolución n.º .../2015, de fecha 1.12.2015 (fs. ...), se resolvió lo siguiente:

Atento a lo que surge de autos, habiéndose promovido ejecución de hipoteca recíproca contra los promitentes compradores del bien inmueble padrón 0000/701, adhiriendo la proveyente a la posición jurisprudencial que entiende que están legitimados pasivamente para la ejecución y sin perjuicio de encontrarse firme la providencia n.º .../2013, sin que hayan comparecido los demandados oponiéndose, a los efectos de sanear el proceso y ejecutar además el derecho de propiedad respecto del bien embargado como lo solicita la actora, siendo titular del mismo la Sra. BACM, según informe de fs. ... , corresponde conformar el título ejecutivo que habilite ejecución, el que se conforma con reglamento de copropiedad con hipoteca recíproca constituida, acta de asamblea de copropietarios que aprueba monto de la deuda e intimación de pago.

Por todo lo expuesto, a los efectos de preservar lo actuado y sanear la futura ejecución, la señora jueza resolvió: «Previo a todo trámite, y a instancia de parte, corresponde intimar a la Sra. BACM y/o sucesores a cualquier título el pago de las sumas adeudadas, emplazándoselos por edictos».

11. Comparece FV, en calidad de administradora del edificio «XX» con frente a la calle ..., n.º ... (fs. ...). Se cesa en el patrocinio al Dr. DI, quien había iniciado los presentes, y se designan nuevos letrados en escrito de fs. ... a LAF, ALV e IP, con autorización del artículo 44 del Código General del Proceso.

12. *Edicto.* Luce certificado de oficina actuaria de fecha 13.2.2017 que acredita publicaciones de edicto que emplaza a los sucesores de BACM (fs. ...).

13. Se designa defensora de oficio. Se cita de excepciones dispuestas por decreto n.º .../2013 a la defensora de oficio, quien opone excepción de falta de legitimación pasiva debido a la incorrecta determinación de la parte demandada. Se da traslado. El ejecutante contesta la excepción planteada.

14. Se celebra audiencia preliminar el 14.3.2019. Se dicta interlocutoria n.º .../2019, la que dispone:

Mantener en todos sus términos la providencia n.º .../2013, entendiendo que se ha cumplido con todas las garantías en cuanto al emplazamiento de quien figura como titular del bien, así como de los promitentes compradores, careciendo de objeto la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la defensora de oficio, atento a la documentación agregada.

15. Por decreto n.º .../2019, de fecha 15.10.2019, se dispone embargo específico sobre el padrón de autos.

16. En escrito de fs. ..., debido a observaciones realizadas por el Registro de la Propiedad Inmueble para la inscripción del oficio de embargo, el ejecutante solicita embargo específico sobre derechos de promitente comprador.

17. Por interlocutoria n.º .../2019, de fecha 23.12.2019, se traba embargo específico sobre derechos de promitente comprador. Se presenta información registral que acredita inscripción n.º ..., de fecha 6.2.2020, de embargo sobre derechos de promitente comprador.

18. Fue presentado testimonio registral (fs. ...) de promesa de compraventa, la que, se advierte, no es legible en todos los términos y no fue agregada en forma al expediente.

19. Por informe actuarial n.º .../2021, de fecha 10.9.2021, se comunica que al no existir sucesiones culminadas del proceso dominial, no se está en condiciones de aprobar la titulación de autos.

20. Por decreto n.º .../2023, de fecha 29.6.2023, se dispone:

Entendiendo la proveyente que se encuentra debidamente emplazada la última titular registral del inmueble, así como sucesores, por edictos con las máximas garantías, así como la promitente compradora, notificada en el inmueble de autos, el proceso se encuentra en el estado de proceder al remate del bien en la forma solicitada por la parte actora. «Habiéndose emplazado por edictos y nombrado defensor de oficio para los presuntos herederos del último titular inscripto, se genera una situación de regularidad procesal que no vicia la titulación ni genera problemas de legitimación pasiva» (GNAZZO, Teresa: «Naturaleza jurídica y ejecución de la hipoteca recíproca en el régimen de la propiedad horizontal», en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIV, pp. 683 y ss.).

La señora jueza, sin perjuicio del estado avanzado de los presentes autos, comparte el contenido de los siguientes informes actuariales:

- Informe n.º .../2021, de fecha 10.9.2021 (fs. ...). Con la documentación presentada, no hay vinculación probada documentalmente de los promitentes vendedores con el padrón objeto de los presentes.
- Informe n.º .../2024, de fecha 5.8.2024 (fs. ...). Se advierte que se embargaron derechos de promitente comprador y no específicamente el bien. Siendo un tema discutido, el obligado al pago de los gastos comunes, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 5.º de la ley 10.751, es el propietario del bien; así surge del reglamento de copropiedad, en su artículo 17 (fs. ...).
- Informe n.º .../2024, de fecha 6.12.2024 (fs. ...). Previo a todo, deberá tenerse presente la situación advertida en informes actuariales glosados a fs. ... con respecto a la sucesión de BACM y el embargo sobre los derechos de promitente comprador para ejecutar la hipoteca, y puede resultar oportuna la consulta del caso a la Asociación de Escribanos del Uruguay, lo que queda a consideración de la sede.

II. CONSULTA

- Al estar ante una ejecución de hipoteca recíproca, y dado que están embargados los derechos de promitente comprador (no la propiedad), ¿es posible rematar la propiedad o los derechos de promitente comprador?
- Ante la imposibilidad de realizar el estudio de títulos completo, por ser la promesa agregada ilegible y no existir sucesión finalizada respecto de la titular registral del inmueble (fallecida), ¿es posible el remate de la propiedad y el otorgamiento de la escritura judicial en su cumplimiento?

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. LA HIPOTECA RECÍPROCA

Para evacuar estrictamente lo consultado, debemos ahondar primeramente en cuanto a la función de la hipoteca recíproca dentro de régimen de propiedad horizontal.

La misma es la especie dentro del género hipoteca y por lo tanto participa de sus caracteres, siendo un derecho real de garantía que nace con la inscripción registral, es convencional; es accesorio ya que tiende a asegurar la satisfacción de un crédito y es solemne; se rige por la prohibición del pacto comisorio y por el principio de especialidad.

Al inscribirse el reglamento de copropiedad que contiene esa hipoteca recíproca, se obtiene el efecto *erga omnes*, la oponibilidad frente a los terceros, y nace el derecho real la hipoteca, quedando todas las unidades gravadas, cada una y todas recíprocamente, por las deudas que se generan de los gastos comunes.

El artículo 5.º de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, impone a los propietarios de las unidades de propiedad horizontal un deber genérico: los obligados al pago de las expensas comunes son los

propietarios de las unidades. Dicho artículo establece que «cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes», lo que es confirmado por el artículo 14 de la ley 14.560, de 19 de agosto de 1976, modificativo de la ley 10.751, que establece: «La cuenta de expensas y demás gastos comunes (ley 10.751, art. 5.º) adeudada por un copropietario, formulada por el administrador y aprobada por la asamblea constituirá título ejecutivo [...]».

Si bien la hipoteca recíproca prevista en el régimen de propiedad horizontal se diferencia de la hipoteca regulada en el Código Civil, cuenta con el derecho de persecución, consagrado en el artículo 2340 de dicho código. A través de dicha ejecución no es posible ejecutar otros bienes del propietario — menos aún de terceros — para el cobro de dicha deuda. La ejecución se realiza contra la unidad afectada por la hipoteca recíproca. Así, la ejecución de la hipoteca recíproca tiene por finalidad enajenar la propiedad de la unidad de propiedad horizontal por el incumplimiento de la obligación de pagar gastos comunes y procede contra el propietario de la unidad o sus sucesores a título universal y particular.

II. TRASMISIÓN DE LOS BIENES; DECLARATORIA DE HEREDEROS

La transmisión de los bienes, ya sea en régimen común u horizontal, se regula por los mismos títulos y modos de adquirir establecidos en el Código Civil. Cuando se adquiere por modo sucesión, rige lo dispuesto por el artículo 1039, inciso 1.º de dicho código: «Por el solo hecho de abrirse la sucesión, la propiedad y la posesión de la herencia pasan de pleno derecho a los herederos del difunto, con la obligación de pagar las cargas y deudas hereditarias [...]».

Los copropietarios pueden no tener conocimiento de quiénes son los herederos del propietario, pero no por eso el edificio queda sin garantía. ¿Puede ejecutarse una hipoteca recíproca sin contar con la declaratoria de herederos del último titular inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble? Entendemos que sí, que el remate se realizará con emplazamiento por edictos —si es que no se conoce el domicilio— y nombrando un defensor de oficio.

El hecho de que se haya iniciado un trámite sucesorio y no se hubiere culminado no puede perjudicar la copropiedad. La legitimación se controlará respecto del último titular inscripto, y la falta de trámite sucesorio no importará vicio de la titulación.

III. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

En el caso sometido a consulta se intimó correctamente al pago de las deudas de gastos comunes a la última titular registral y a sus sucesores a cualquier título, además de a la promitente compradora, emplazándolos por edictos y nombrando defensor de oficio, lo que genera una situación de regularidad procesal.

En cuanto al embargo específico sobre el bien, la inscripción registral se subsanó y quedó inscripto un embargo específico sobre los «derechos de promitente comprador». En virtud del derecho de persecución del artículo 2340 del Código Civil, la hipoteca recíproca sobre el bien podrá ejecutarse, más allá de quién tenga su posesión; este embargo específico es posterior a la inscripción de la promesa de compraventa. En cuanto a la falta de culminación de la sucesión de la propietaria, ello no impide la escrituración

judicial ni la legitimación del proceso. Posteriormente, deberá solicitarse la cancelación de la inscripción registral de la promesa.

IV. CONCLUSIONES

1. El proceso de ejecución de hipoteca recíproca tiene como finalidad enajenar la propiedad de la unidad hipotecada. Es correcto habérsela tramitado contra la propietaria y sus sucesores a cualquier título.
2. La no culminación de la sucesión de la propietaria no impide la escrituración judicial ni la legitimación del proceso. Al momento de otorgarse la escritura judicial, en cumplimiento del artículo 770 del Código Civil, se habilita a la señora jueza a comparecer de oficio por la titular fallecida y sus sucesores a cualquier título.

Escs. Javier Carneiro y Adriana Silva Fierro
Redactores

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2013). Comisión de Técnica Notarial Procesal (informante: M.^a Cristina LAMELA). «Remate judicial. Propiedad horizontal. Hipoteca recíproca. Gastos comunes. Embargo. Promesa de compraventa». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 99, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 247-248.
- (2022). Comisiones de Derecho Civil (informante: Alicia GONZÁLEZ BILCHE) y de Técnica Notarial Procesal (informante: Martín SOSA VALERIO). «Propiedad horizontal. Gastos comunes. Hipoteca recíproca. Ejecución de hipoteca». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 108, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 525-533.
- (2023). Comisiones de Derecho Civil y de Técnica Notarial Procesal (informante: Claudia FERNÁNDEZ ECHEVERRY). «Hipoteca recíproca. Ejecución de hipoteca. Derechos del promitente comprador». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 109, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 363-.

—o0o—

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos de los Escs. M.^a Marcela Aldana, Adriana Amado, Américo Bianchi, Karen Bonner, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Joaquín Della Mea, Stefanía Della Mea, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, José Pedro Illia, M.^a del Rosario Marchese, M.^a Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Paola Pólito, M.^a Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, Marynés Van Cranembrouck, M.^a Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

En el caso de referencia estamos ante un proceso de ejecución por una deuda de gastos comunes dentro del régimen de propiedad horizontal promovido por la copropiedad en su calidad de «parte actora-ejecutante», en virtud de la hipoteca recíproca de propiedad horizontal respectiva como título de ejecución y al amparo de lo dispuesto por el artículo 377, numeral 2.º del Código General del Proceso.

Tramitados conforme a derecho los procedimientos de la vía de apremio, se emplazó tanto a los «propietarios-promitente vendedores» de la «unidad deudora» como a la parte promitente compradora, dada la existencia de un contrato de promesa de compraventa inscripto, al constituir todos ellos un litisconsorcio pasivo necesario (C. General del Proceso, art. 46), ya que todos los emplazados eran obligados al pago de los gastos o expensas comunes como sujetos pasivos de la relación obligacional (deuda por gastos comunes). Son sujetos pasivos los propietarios de la unidad (y sus sucesores a cualquier título), así como también los promitentes compradores (y sus sucesores a cualquier título), en tanto tal obligación resulte expresamente consignada en el contrato de promesa de compraventa inscripto o en otro pacto expreso entre las partes. El pago de dicha deuda se halla garantizado con una garantía de tipo real, en base a la hipoteca recíproca propia del régimen legal de la propiedad horizontal, que, por definición, afecta la propiedad de la unidad respectiva.

En tanto hayan sido correctamente demandados y emplazados en estos autos los «propietarios-promitente vendedores» y la parte «promitente compradora» como litisconsortes pasivos necesarios, por superiores principios de economía procesal, seguridad jurídica y protección del tráfico jurídico inmobiliario, correspondería, como ha sido posición constante de esta comisión (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2013, 2024), sacar a remate la propiedad de la unidad de propiedad horizontal de marras, pues, según el derecho positivo vigente (ley 10.751, art. 5.º),¹ es el propietario de la unidad de propiedad horizontal quien está obligado frente a la copropiedad al pago de los gastos o expensas comunes. Ello, sin perjuicio de que, con valor meramente obligacional, las partes otorgantes de un eventual contrato de promesa de compraventa de inmueble hayan pactado que el promitente comprador asuma personalmente tal obligación. De todas formas, estos eventuales pactos no excluyen de ninguna manera al propietario de la unidad de propiedad horizontal del deber de hacer frente a dicha obligación ante la copropiedad; por lo tanto, debe ser demandado y emplazado en el proceso de ejecución judicial, en virtud de la hipoteca recíproca, por lo adeudado a la copropiedad por gastos o expensas comunes.

En coherencia con la citada disposición legal de fondo, el artículo 6.º del decreto-ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974, en lo que hace a la garantía real para el pago de dichos gastos, establece:

(De la hipoteca recíproca). Cada una de las unidades quedará gravada en favor de los propietarios de las otras, en garantía de los gastos de conservación y reparación de los bienes comunes, primas de los seguros y demás expensas necesarias a que se refieren los artículos 5.º y 25 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946 [...].

1 También en cuanto a la reparación o reconstrucción del edificio, véase el artículo 25 de la misma ley, que sigue la misma regla en cuanto a la obligación del propietario de cada unidad frente a la copropiedad.

Por lo tanto, y de conformidad con los principios generales recogidos en la normativa vigente, la propiedad de cada unidad —y no los derechos de promitente comprador— es la que queda gravada en virtud de la hipoteca recíproca de fuente legal y eventualmente convencional si se otorgó reglamento de copropiedad al efecto, para, con su ejecución hipotecaria, poder hacer frente al pago de las obligaciones generadas por gastos o expensas comunes debidos a la copropiedad, según lo establecido por los artículos 5.º y 25 de la ley 10.751 y el artículo 6.º del decreto-ley 14.261.

En consecuencia, es el propietario de dicha unidad y sus sucesores a cualquier título quienes están obligados, de principio, al pago de dichos rubros, y en caso de incumplimiento, es la propiedad de su unidad de propiedad horizontal la que, estando gravada por la hipoteca recíproca, en caso de ejecutarse tal garantía hipotecaria, será ejecutada judicialmente en la vía de apremio o el proceso de ejecución, con todas las garantías del debido proceso; no los derechos de promitente comprador, que no están gravados —por definición— por la hipoteca recíproca del régimen de propiedad horizontal. Ello, sin perjuicio de la existencia de otros obligados por pactos contractuales celebrados por el propietario (por ejemplo, aquel usualmente celebrado con los promitentes compradores al otorgarse contratos de promesa de compraventa, como referimos *ut supra*).

Toda vez que, para reclamar el pago de los gastos comunes adeudados, la copropiedad opte por la vía del proceso de ejecución o la vía de apremio, en virtud del título de ejecución hipoteca recíproca (C. General del Proceso, art. 377, num. 2.º), debe necesariamente emplazar al propietario de la unidad gravada por dicha hipoteca. En consecuencia, por la vía procesal adoptada, lo que ejecutará será la propiedad de la unidad de propiedad horizontal en cuestión, que es el bien gravado por la hipoteca recíproca, independientemente de que exista o no promesa de compraventa inscrita respecto de aquella.

Efectuado el remate y cumplidas todas las etapas procesales de estilo, y de conformidad con las normas procesales vigentes, se procederá a la escrituración del bien inmueble ejecutado en favor del «mejor postor-comprador». La enajenación se producirá por la yuxtaposición de título y modo en sede judicial, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa judicial por el juez competente, quien actuará en nombre y representación del «propietario-ejecutado-tradente» de la unidad rematada, conforme a lo dispuesto por el artículo 770 del Código Civil.

Simultáneamente a dicha escrituración, el juez de la ejecución, en caso de existir una promesa de compraventa inscrita y vigente que afecte al inmueble ejecutado, ordenará la cancelación de dicha promesa y oficiará al Registro respectivo, según lo dispuesto por el artículo 389.1 del Código General del Proceso («En todos los casos de venta judicial el tribunal dispondrá de oficio el levantamiento de todos los embargos e interdicciones que afectaren al bien vendido, sean de la fecha que fueren, lo que comunicará posteriormente a quien corresponda»). Esta disposición legal recoge a nivel del proceso de ejecución y con la fuerza de las fuentes formales el principio general y fundamental del derecho civil y procesal que hace a la *protección del tráfico jurídico de los bienes ejecutados judicialmente*, pilar fundamental de la seguridad jurídica. Frente a esta norma, prevista para todo proceso de ejecución, y asumiendo una interpretación *lato sensu* del término «interdicciones» contenido en dicho artículo, sin dificultad se entienden perfectamente comprendidas dentro del ámbito hermenéutico de dicho término todas aquellas promesas de compraventa inscritas que afecten el bien ejecutado; máxime en este caso, cuando se trata de una ejecución por gastos comunes en virtud de una hipoteca recíproca, de principio prioritaria a cualquier

promesa de compraventa por ser de fuente legal, como se estableció precedentemente, según lo dispuesto por el artículo 6.º del decreto-ley 14.261.

Cancelado registralmente el derecho real de garantía propio del régimen legal de la promesa de compraventa inscripta, previsto en el artículo 15 y concordantes de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, el promitente comprador perderá los beneficios que dicho derecho real de garantía de origen legal y fuente convencional le otorgaba, merced a la inscripción del contrato de promesa de compraventa. Estos beneficios, amparados por el mencionado derecho real, son básicamente estar a salvo de cualquier enajenación o gravamen posterior a la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el Registro respectivo y el derecho a demandar judicialmente la escrituración del inmueble, independientemente de quién sea su propietario, en caso de que el propietario-promitente vendedor lo haya enajenado con posterioridad a la inscripción de la promesa (caso de la compraventa forzada de marras, art. 770 del C. Civil).

Por lo expuesto, los derechos del promitente comprador emergentes del contrato de promesa quedarán en el ámbito puramente personal y obligacional frente al promitente vendedor o sus sucesores a cualquier título (en este caso, el propietario ejecutado, quien ya no tiene en su patrimonio la propiedad del bien inmueble ejecutado), y el ejecutado no podrá incoar reclamo alguno contra el «adquirente-mejor postor» fundado en la promesa de compraventa, dado que ya no le asisten más los beneficios legales que el derecho real nacido con la inscripción de la promesa le acordaban.

El «adquirente-mejor postor», una vez cancelada la promesa por el juez competente, según lo preceptuado por el artículo 389.1 del Código General del Proceso, y una vez escriturado el bien ejecutado en su favor, será su propietario, libre de la afectación o interdicción que constituía la promesa de compraventa cuya inscripción fue cancelada; respecto de dicho contrato será un tercero, sin obligación alguna frente a las partes contratantes. Por lo tanto, los eventuales reclamos de fuente contractual fundados en el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de promesa de compraventa de referencia que pretenda deducir el promitente comprador solo podrán ser dirigidos contra el promitente vendedor o sus sucesores a cualquier título, como es de regla en toda reclamación contractual, por las vías procesales correspondientes.

Esc. Martín Sosa Valerio
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2013). Comisión de Técnica Notarial Procesal (informante: M.ª Cristina LAMELA). «Remate judicial. Propiedad horizontal. Hipoteca recíproca. Gastos comunes. Embargo. Promesa de compraventa». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 99, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 247-248.
- (2024). Comisión de Técnica Notarial Procesal (informante: Martín SOSA VALERIO). «Gastos comunes. Hipoteca recíproca. Promesa de compraventa. Publicidad registral. Proceso de ejecución». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 110, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 88-89.

—o0o—

La Comisión de Técnica Notarial Procesal aprueba el informe que antecede, con la conformidad de las Escs. Beatriz Morales Bosch y Claudia Fernández Echeverry.

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 28.10.2025, expediente 3179/2025.*